



Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 04.05.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	23.05.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	06.06.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.06.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	26.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt die Aufhebung des Beschlusses BV/134/22 vom 07.03.2022 zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“.

Sachverhalt:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat in ihrer Sitzung am 07.03.2022 beschlossen, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“ aufzustellen. Das Planungsziel bestand in der Umwandlung der bestehenden Gewerbegebietsflächen (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO.

Nach ausführlicher Beratung mit dem Planungsamt des Landkreises Rostock sollte jedoch auf eine Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden. Dies wird wie folgt begründet.

Gem. Gesetzesbegründung zur Änderung der Baunutzungsverordnung soll mit dem Baugebietstyp Urbanes Gebiet den Kommunen an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht zur Erleichterung des Bauens in **stark verdichteten und bereits lärmvorbelasteten städtischen Gebieten** mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe

Lärmschutzniveau zu verlassen. Urbane Gebiete sollen daher der Nachverdichtung von Innenstadtlagen dienen und die Umnutzung brachgefallener Gewerbe- und Industriebereiche fördern. Die Ausweisung Urbaner Gebiete kommt daher eher zur Überplanung bereits bebauter Gebiete mit gemischter Nutzung in dicht besiedelten Gebieten in Betracht als zur Neuplanung von Stadtquartieren. Denn ein zunehmendes Nebeneinander von Wohnen und immissionsträchtigen Betrieben sorgt für erhebliches Konfliktpotenzial. Den Wohnungsnutzern in Urbanen Gebieten werden lärmbedingte Mehrbelastungen zugemutet. Ein „Durchschnittsmensch“ erwartet für seinen Wohnstandort und seine Umgebung angemessene Ruhe, während Handwerks- und Gewerbebetriebe den verständlichen Bedarf an weitgehend uneingeschränkten Betriebsabläufen haben, bei denen Geräusche häufig unvermeidbar sind.

Urbane Gebiete gem. § 6aBauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Demgegenüber dienen Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Zulässigkeitsvoraussetzung für Gewerbebetriebe weiterhin, dass sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei ist das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) zu beachten. Demnach haben Gewerbebetriebe unzumutbare Störungen der Wohnruhe zu unterlassen. Für die Beurteilung, ob der konkrete Betrieb oder die Anlage als „die Wohnnutzung wesentlich störend“ und damit im Urbanen Gebiet als unzulässig zu bewerten ist, ist im Ausgangspunkt eine typisierende Betrachtungsweise anzustellen. Der konkret zu beurteilende Gewerbebetrieb ist dann als unzulässig einzustufen, wenn Anlagen seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen.

Der Verwaltung liegt eine Liste mit Kaufanträgen für Gewerbeflächen vor. Diese Anträge kommen größtenteils von Firmen, die den mit Lärmkonflikten konfrontierten Betrieben zuzuordnen sind (Produktionshalle Tischlerei, GaLa-Bau, Service/Wartung Industrieanlagen, Zimmerei/Holzbau, Dachdeckerei, Bootsbau, Baumaschinenvermietung etc.). Diese Firmen wären daher im Urbanen Gebiet

unter Umständen nicht zulässig da sie ggf. die Wohnnutzung wesentlich stören. Da im Vorfeld nicht eindeutig gesagt werden kann, ob der geplante Betriebsgebietsverträglich ist, besteht Rechtsunsicherheit sowohl bei der Verwaltung im Hinblick auf die Veräußerung der Grundstücke als auch bei den ansiedlungswilligen Betrieben. Im ungünstigsten Fall stellt sich die Gebietsunverträglichkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt heraus, wenn schutzbedürftige Wohnnutzung herangerückt ist. Da das Wohnen im urbanen Gebiet nicht schutzlos ist, können die den zulässigen Störgrad überschreitende Firmen bei Lärmbeschwerden von Wohnungsnutzern im Nachgang durch die Vollzugsbehörden mit Auflagen belegt werden, die einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gefährden und so eine Betriebseinstellung hervorrufen könnten.

Zudem grenzt das Plangebiet direkt an das Gewerbegebiet des B-Plan Nr. 2 an, so dass die dort ansässigen Gewerbebetriebe einer heranrückenden Wohnbebauung, welche in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässig ist, ausgesetzt sind. Das gilt es zu verhindern, da dies immer zu Einschränkungen für die emittierenden Betriebe und gegen eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbegebiete führt. Gewerbebetriebe unterliegen dynamischen Betreiberpflichten, so dass sie bei einer heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung auf diese Rücksicht nehmen müssen und künftig ihre Betriebsabläufe nicht mehr wie gewohnt ausüben könnten.

Aus diesen Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage 1 zur BV Aufhebung Aufstellungsbeschluss B 40 1. Änderung (öffentlich)
---	---

Anlage 1: Übersichtsplan

Bereich, für den der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“ gefasst wurde, rot markiert

